

# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений по адресу:

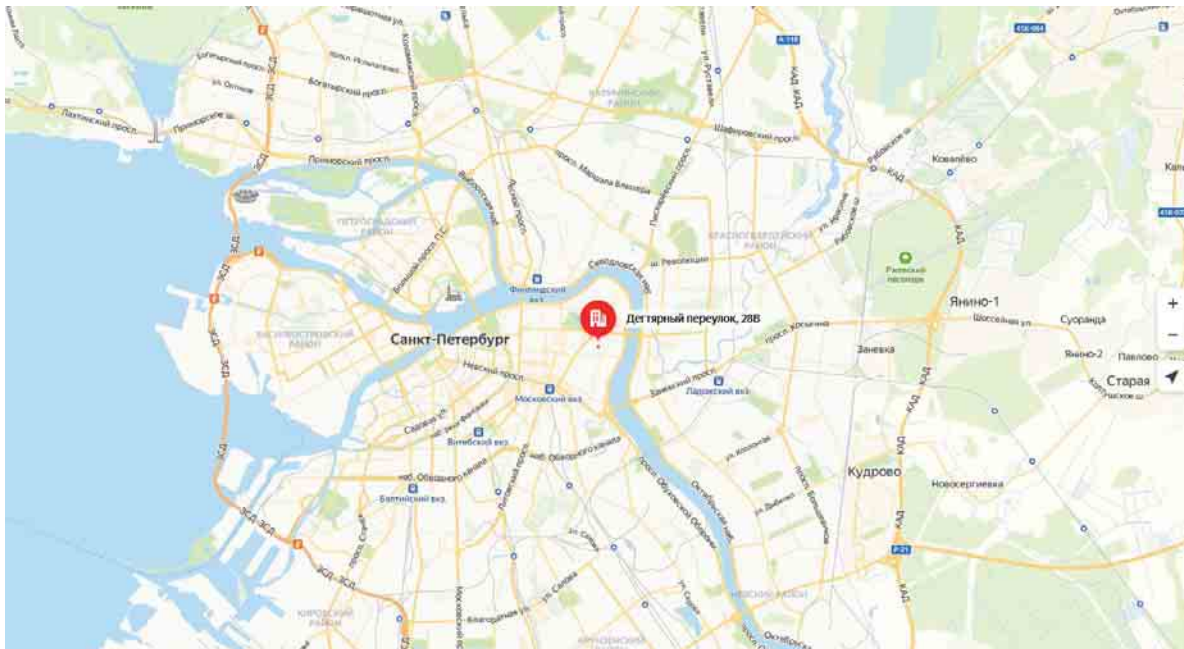
г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д 28, лит. В, пом. 1-Н, 2-Н

## 1. Данные об отчете

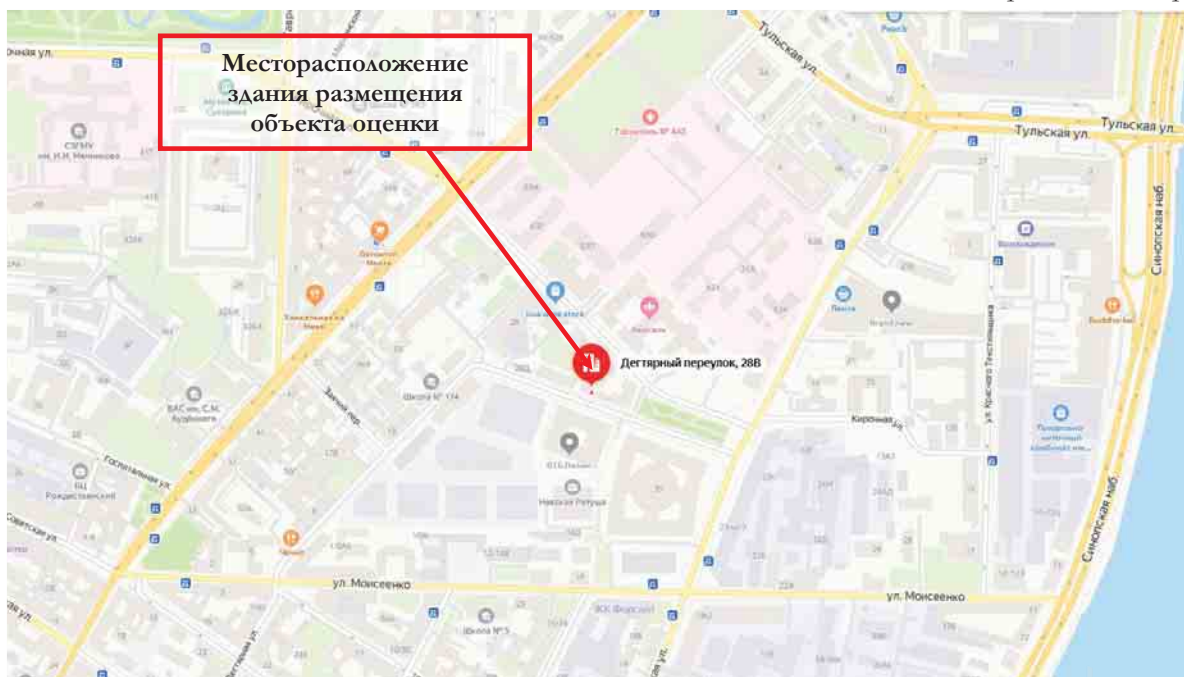
- 1.1. Дата проведения оценки: 16 сентября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 17 сентября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения объекта

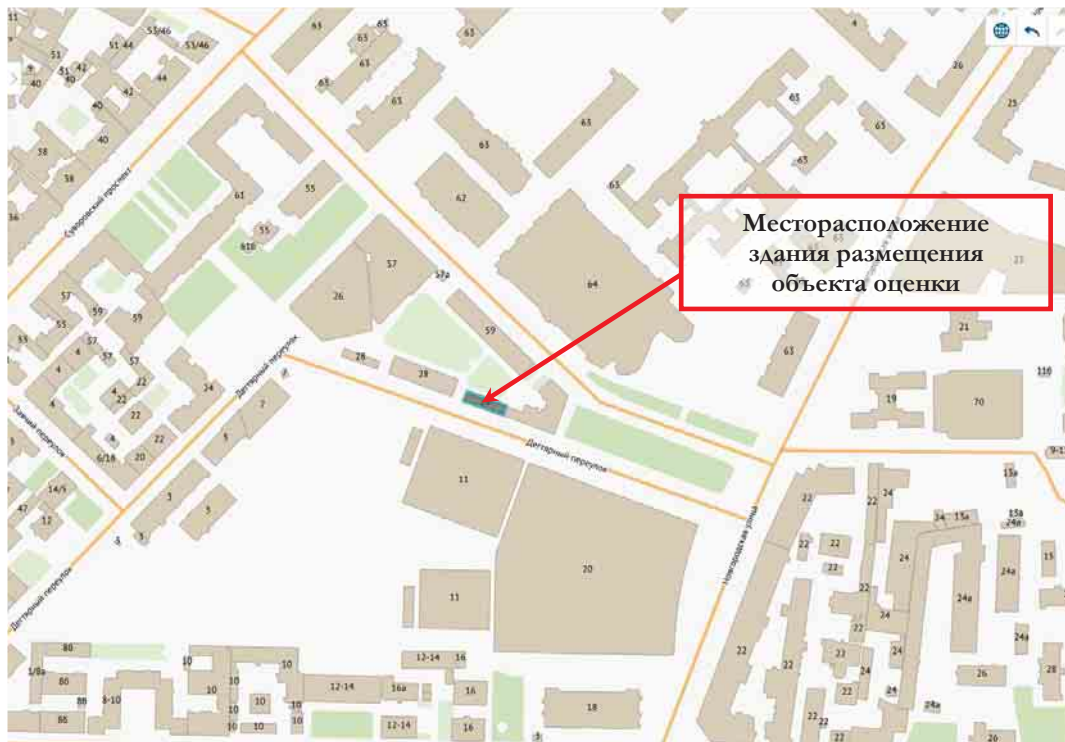


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты





Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

<p>Фото здания</p>	
<p>Тип здания</p>	<p>капитальное</p>
<p>Материал</p>	<p>кирпичные</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>ограниченно работоспособное (неудовлетворительное)</p>
<p>Год постройки</p>	<p>1958</p>
<p>Год последнего капитального ремонта</p>	<p>нет данных</p>
<p>Площадь здания, кв. м</p>	<p>155,7</p>
<p>Этажность</p>	<p>1</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение</p>

<sup>1</sup> Согласно данным приведенным в Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр» (<https://rosreestr.ru/>, кадастровый номер 78:31:0001119:1009).



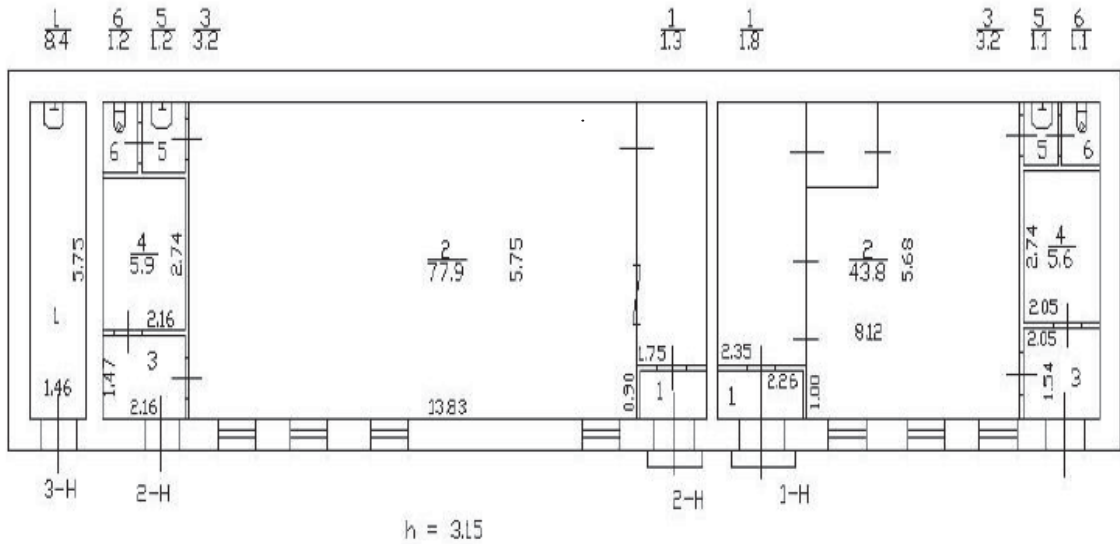
## 2.3. Описание встроенных помещений

### 2.3.1. Общие характеристики помещений

1-Н	
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001119:1308
Общая площадь, кв. м	56,6
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	два отдельных со двора
Высота пол-потолок, м	3,15
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение (есть возможность подключения)
Текущее использование	не используется
2-Н	
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001119:1309
Общая площадь, кв. м	90,7
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	два отдельных со двора
Высота пол-потолок, м	3,15
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение (есть возможность подключения)
Текущее использование	не используется

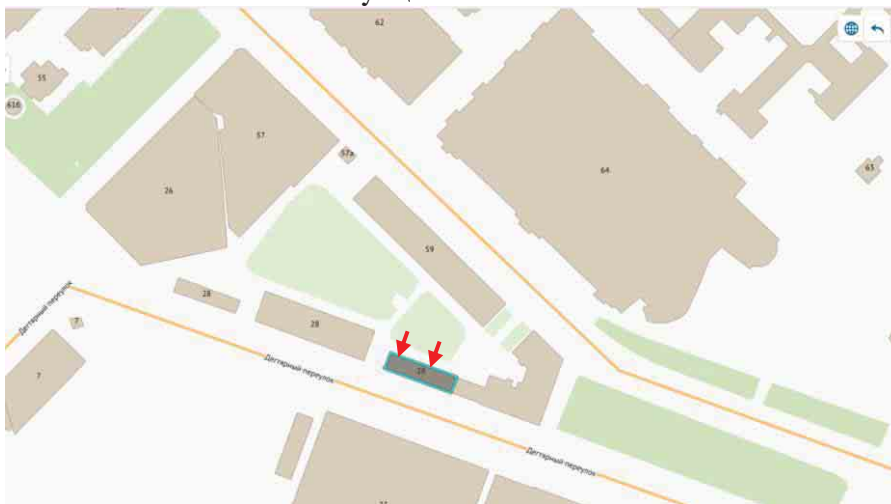
### План помещений

1 этаж





## Ситуационный план



→ вход в Объект оценки

### 1.1.1. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки (встроенные нежилые помещения 1-Н и 2-Н), расположено на красной линии Дегтярного переулка. Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-4-этажной исторической застройкой города XIX-XX веков, а также современной жилой и общественно-деловой застройкой.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Сквер Пироцкого», в шаговой доступности расположено множество других скверов.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Дегтярный переулок характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Суворовском проспекте, на удалении около 300 м от Объекта оценки, где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобус №№46, 54, 74, 181;</li> <li>• троллейбус №№ 5, 7, 11, 16, 33;</li> <li>• маршрутное такси №№28, 76.</li> </ul> <p>Ближайшая станции метро расположены на расстоянии: ст. м. «Чернышевская» - 1,8 км. (22 минут пешком).</p>

### 1.1.2. Обременения объектов

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 19.08.2020 №99/2020/343676121 и №99/2020/343677495, ограничение прав и обременение объектов недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.07.2020 №01-25-11932/20-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д 28, лит. В не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах

объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

\* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Здание Объекта оценки не является историческим, так как его год постройки 1958.

### 1.1.3. Фотографии объекта

	
Фото 1. Ближайшее окружение (Дегтярный пер.)	Фото 2. Ближайшее окружение (Дегтярный пер.)
	
Фото 3. Ближайшее окружение (дворовая территория)	Фото 4. Ближайшее окружение (дворовая территория)
	
Фото 5. Здание, в котором расположен Объект оценки (вид с Дегтярного пер.)	Фото 6. Табличка с номером дома





Фото 7. Здание, в котором расположен Объект оценки  
(вид со двора, входы в Объект оценки)



Фото 8. Здание, в котором расположен Объект оценки  
(вид со двора, входы в Объект оценки)



Фото 9. Состояние здания Объекта оценки



Фото 10. Состояние здания Объекта оценки  
(вываливание кирпичей из кладки)



Фото 11. Состояние здания Объекта оценки  
(вываливание кирпичей из кладки)



Фото 12. Состояние здания Объекта оценки  
(вываливание кирпичей из кладки)

помещение 1-Н



Фото 13. Типичное состояние



Фото 14. Типичное состояние



Фото 15. Типичное состояние



Фото 16. Типичное состояние



Фото 17. Типичное состояние



Фото 18. Типичное состояние

помещение 2-Н



Фото 19. Типичное состояние



Фото 20. Типичное состояние



Фото 21. Типичное состояние



## 1.1.4. Акт осмотра помещения

### А К Т


контрольного осмотра помещения от 16 сентября 2020 г.

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д 28, лит. В, пом. 1-Н, 2-Н
2. Данные по помещениям:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001119:1308	56,6	первый	отдельный со двора	+	+	+	+	+
2	78:31:0001119:1309	90,7	первый	отдельный со двора	+	+	+	+	+

Примечания:

- Состояние помещения: неудовлетворительное;
- Текущее использование: не используется;
- Состояние здания: ограниченно работоспособное (неудовлетворительное)

Ф. И. О.	Королева П.О.
Подпись	





## 1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения 1-Н и 2-Н, расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Дегтярном переулке в доме №28, литера В.
- Этаж расположения оцениваемых помещений – первый, площадь помещения 1-Н составляет 56,6 кв. м, помещения 2-Н – 90,7 кв. м. Помещения имеют отдельный вход со двора. Состояние Объектов характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение (есть возможность подключения).
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Центрального района – Дегтярный переулок.
- Здание, в котором расположен Объект оценки (встроенные нежилые помещения 1-Н и 2-Н), расположено на красной линии Дегтярного переуллка.

Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самих помещений, в частности наличие отдельных входов в каждое помещение со двора, позволяют позиционировать объекты в секторе встроенных помещений офисного назначения.

## 1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.), в том числе:	7 700 000	9 240 000
помещение 1-Н	3 000 000	3 600 000
помещение 2-Н	4 700 000	5 640 000

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС		с НДС	
Диапазон стоимости, руб.	6 700 000	8 700 000	8 040 000	10 440 000
помещение 1-Н	2 600 000	3 400 000	3 120 000	4 080 000
помещение 2-Н	4 100 000	5 300 000	4 920 000	6 360 000

